

13 mei 2020

Inrichtingsplan Landgoed Eeckelaar Puttershoek

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Opdrachtgever:

Familie Eekman

Documentnaam:

1316-Landgoed Eeckeleer-Inrichtingsplan

Wijzigingsdatum:

13 mei 2020

Inleiding

Landgoed Eeckelaar ligt aan de Laan van Heemstede 44 in Puttershoek. In 2006 is er een vergunning afgegeven voor het creëren van een landgoed, in 2012 is hiervoor een herbeschikking afgegeven. Hiervoor is destijds een apart bestemmingsplan opgesteld dat inmiddels geïntegreerd is in het bestemmingsplan Landelijk gebied Binnenmaas. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om één landhuis te realiseren met drie wooneenheden. De landschappelijke inrichting van het landgoed is gerealiseerd, het landhuis is uiteindelijk echter niet gerealiseerd. Nu is de wens om in plaats van één landhuis drie vrijstaande woningen (vrije kavels) realiseren in het bestaande bestemmingsvlak en bouwvlak.

De provincie heeft aangegeven dat het realiseren van drie losse woningen niet onmogelijk is. Essentieel vindt ze dat vanwege de uitstraling van het landgoed de drie woningen samen een landgoed-achtig ensemble moeten vormen. Daarvoor vragen ze om een zorgvuldige onderbouwing in de vorm van een landschappelijke studie / inrichtingsplan waarin de nieuwe uitgangspunten onderbouwd worden. Dit document vormt deze landschappelijke studie / dit inrichtingsplan.



Puttershoek

Ligging van landgoed Eeckelaar

Ruimtelijke verkenning

Het landgoed Eeckelaar ligt aan de rand van Puttershoek. De entree van het landgoed loopt tussen 2 woningen aan de Laan van Heemstede door. Daar, achter het bebouwingslint van de Maasdamsedijk en de Laan van Heemstede, ligt het landgoed Eeckelaar. Het landgoed heeft een oppervlakte van circa 10 ha en is heeft (globaal) een driehoekige vorm.

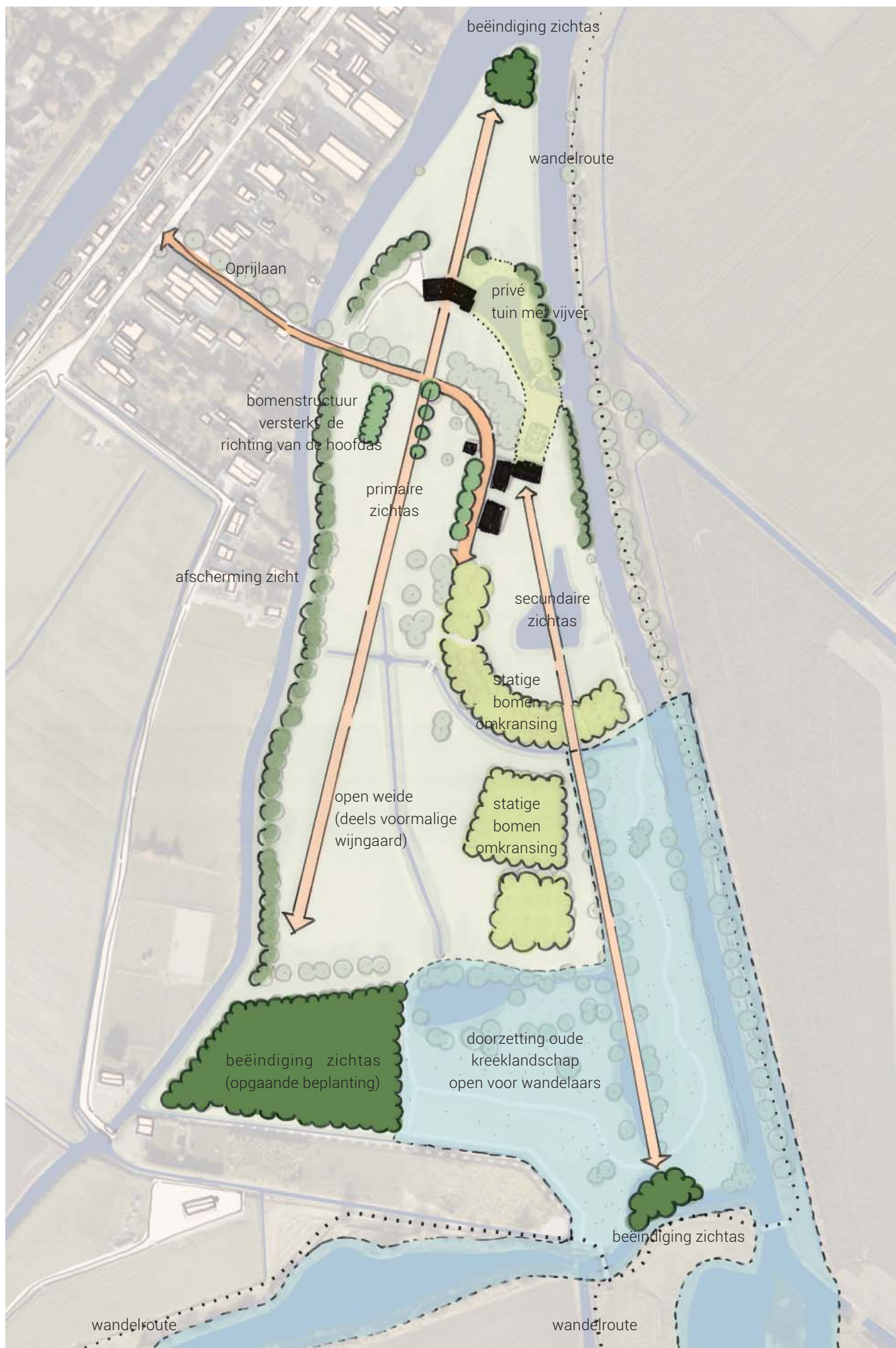
Het landgoed ligt op een bijzondere plek in een open polder in de Hoeksche Waard. Aan de westkant wordt het begrensd door de Kreek en aan de oostkant door de Oostvliet. Aan de noordkant van de locatie komen deze twee waterlopen bij elkaar. Aan de zuidkant wordt het landgoed begrensd door een stuk agrarisch land en een kreek.

Landgoed Eeckelaar is de afgelopen decennia ontwikkeld op een voormalig agrarisch terrein. Daarbij zijn de oorspronkelijke grote woonhuis en de agrarische schuren behouden. De bedrijfswoning behoort niet tot het landgoed waar beschikking voor is afgegeven, ruimtelijk gezien maakt deze wel onderdeel van het landgoed. Het grote woonhuis is nu de huidige hoofdwooning van het landgoed. Het landschappelijke ontwerp voor de tuinen en natuur is gemaakt door Groenontwerp Kuiper. Dit is gerealiseerd. Door de jaren heen zijn daar elementen aan toegevoegd en zijn er landschappelijke elementen verdwenen.



(lucht)foto huidige situatie en beelden entree naar het landgoed en woonhuis





Om tot een goede ruimtelijke inpassing te komen is de huidige landschappelijke structuur in kaart gebracht. Hierbij is zowel gekeken naar het oorspronkelijke ontwerp en de situatie zoals deze nu is.

Hoofdstructuur

Het landgoed bestaat uit een grofweg driehoekig stuk land. De krekensstructuur vormt aan alle zijden de natuurlijke grens. Op dit stuk land zijn drie dominante lijnen aanwezig die de verschillende landschappelijke elementen met elkaar verbinden.

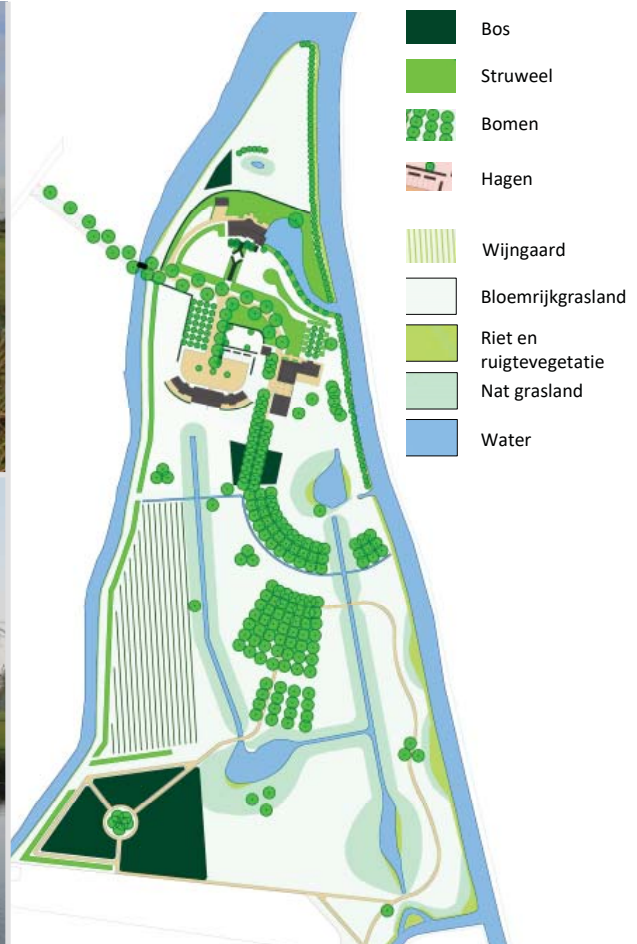
De primaire zichtas loopt over het gehele landgoed. Het hoofdgebouw is op deze as geplaatst. De zichtas wordt extra benadrukt door de bomenstructuur die in dezelfde richting is aangeplant. De zichtas wordt zowel aan de noord- en zuidzijde beëindigd door opgaande beplanting.

De oprijlaan staat haaks op deze as en heeft een aantal bochten. De oprijlaan wordt begeleid door een reeks solitaire bomen. Deze lijn wordt verder doorgezet in een statige bomen omkransing. Deze bomen zijn nog niet volgroeid maar gedurende de jaren zal dit steeds zichtbaarder worden.

De secundaire zichtas is verbonden aan de agrarische woning die al op het landgoed aanwezig was. Deze zichtas loopt vanaf het woonhuis over een grote vijver en volgt vervolgens de richting van een sloot. Daarbij doorkruist hij de statige bomen omkransing. De zichtas blijft de sloot volgen in het natte grasland en wordt ook hier beëindigd met een klein bosje met opgaande beplanting.

Langs de oost en westzijde van het landgoed is het zicht naar de omliggende polders enigszins afgeschermd met riet, ruige vegetatie en knotwilgen.

Foto's huidige situatie landgoed Eeckelaar en oorspronkelijk ontwerp (bron: Groenontwerp Kuiper)



Verkenning relevant beleid

Voor de locatie zijn diverse lokale en provinciale beleidsstukken van toepassing die aanleiding en richtlijnen geven voor een goede ruimtelijke inpassing. Onderstaande volgende relevante beleidsstukken.

Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Voor de Hoeksche Waard is een omgevingsvisie opgesteld. In deze visie worden initiatiefnemers uitgenodigd bij te dragen aan de Hoeksche Waard: aan de Hoeksche Werken en de aan Hoeksche Waarden en om samen te blijven werken aan een aantrekkelijke Hoeksche Waard.

Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waarden zijn de belangrijkste waarden in de Hoeksche Waard. De locatie ligt in het gebied 'De Oudste Landen'. Belangrijk in de Oudste Landen:

- Historische polders binnen het rationele agrarische landschap
- Waterrijk open landschap
- Fijnmazige structuur van dijken, kreken en sloten
- Grote rijkdom in flora en fauna
- Stillegebied
- Zeer open - vergezichten

De te ontwikkelen waarden zijn:

- Versterken en in stand houden van het patroon van groene dijken en kreken.
- Versterken van het recreatieve netwerk, gekoppeld aan de groenblauwe structuur van kreken en dijken.
- Versterken van het duurzame en innovatieve karakter van de landbouw.
- Versterken van de herkenbaarheid van cultuurhistorisch landschap en haar iconen.
- Versterken van het contrast tussen grote open ruimten en groene randen en groene gebieden binnen de open ruimtes. Hierbij rekening houden met de lange zichtlijnen 'van dijk tot dijk'.
- Agrarische bedrijven blijven of worden groene parels in het landschap. Daarbij is er aandacht voor biodiversiteit.
- Versterken van de landschappelijke en natuurlijke inpassing van de bedrijfsbebouwing. Het bouwvlak moet hierin niet bepalend zijn, maar juist de kwalitatieve versterking. Akkerranden benutten voor versterking van de biodiversiteit.
- We stimuleren het circulair ondernemen in de landbouw (kringlooplandbouw).
- Het creëren van openheid door het saneren van verspreid liggend glas.

Hoekse Werken

Hoekse Werken zijn de opgaven waaraan gewerkt moet worden om de Hoeksche Waard vitaal en leefbaar te houden. Vijf maatschappelijke opgaven vragen specifiek aandacht de komende jaren:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Vitaal economisch klimaat
- Bereikbaar, nabij en toegankelijk
- Duurzame, innovatieve landbouw
- Vitale dorpen en actieve samenleving

Conclusie

De ontwikkeling van drie vrijstaande woningen op het landgoed in plaats van 1 landhuis met 3 woon-eenheden is niet in strijd met de omgevingsvisie Hoeksche Waard. Van belang is dat het deels openbare karakter van het landgoed behouden blijft (recreatief netwerk). Tevens is het van belang dat de 3 woningen landschappelijk worden ingepast op het landgoed.

Provinciale gebiedsprofielen

De provincie Zuid Holland heeft gebiedsprofielen voor de verschillende regio's in haar provincie opgesteld. Een gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Oftewel een antwoord op de vragen: 'wat is er', 'wat speelt er', 'wat is waardevol' en 'wat willen we daarmee'. Het gebiedsprofiel is samen met gemeenten en andere gebiedspartners opgesteld. Gezamenlijk is bepaald wat karakteristiek is voor de streek en wat de (gewenste) ruimtelijke kwaliteit is. Met het formuleren van kwaliteitscriteria wordt de eerste stap gezet naar het maken van mooie, functionele en duurzame plannen.

Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan. Er wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan dus geen contouren, bestemmingen of functies in. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Gebiedsprofiel De Hoeksche Waard

Het landgoed Eeckelaar ligt in het gebiedsprofiel Hoeksche Waard. De huidige Hoeksche Waard is een mozaïek van polders die vanaf de Middeleeuwen zijn bedijkt. Het eiland is ontstaan vanuit een aantal oude polders die met de inpoldering van de noordelijke aanwas polders aan elkaar zijn gegroeid. Daarna is het eiland in oostelijke en zuidelijke richting steeds verder uitgebreid door opeenvolgende aanwassen in te polderen. De verschillende poldertypen die zo zijn ontstaan hebben allen andere ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten en vertellen samen het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van het eiland.

Het polderpatroon, het reliëf van dijken en krek en de openheid zijn benoemd als de drie kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Hoeksche Waard. Behoud en versterking van deze kwaliteiten is het uitgangspunt.

Ambities die betrekking hebben op de locatie

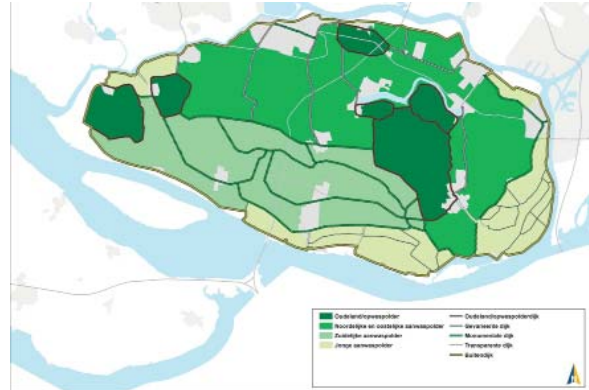
- Versterken van het specifieke karakter van de Hoeksche Waard ten opzichte van de overige eilanden in de delta.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwas polders door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalige, open polder.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de regelmatige patronen in de polder en de (ver-kaveling rond) de kronkelige krek en.
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.

- Noordelijke en oostelijke aanwasplander
- Water als structuurdrager
 - Kreek
- Waterrecreatie

Noordelijke en oostelijke aanwaspolder

Ambities

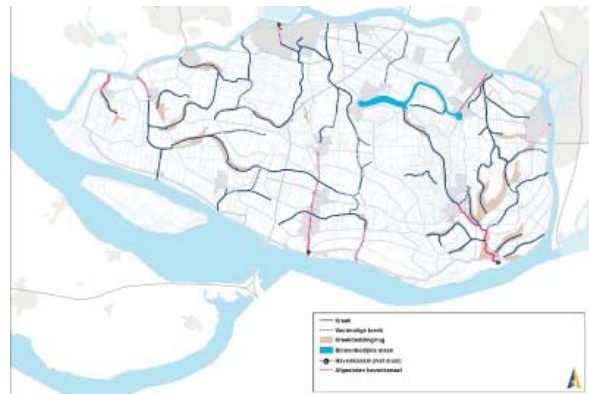
- In het minder verstedelijkte deel van de polders wordt ingezet op behoud en waar mogelijk versterking van de openheid. Voorkom versnippering van de ruimte door bebouwing en beplanting waar mogelijk te koppelen aan de dijklinten en de erven of in te zetten voor de afronding van de compacte dorpskernen. Hier is ruimte voor ontwikkeling van de landbouw (schaal vergroting en/of specialisatie) als belangrijke drager van het open polderlandschap.



Water als structuurdrager

Ambities

- Een beleefbaar waterstelsel als dragende structuur van Zuid Holland: verbeteren van de zichtbaarheid, toegankelijkheid en uitstraling van het water.
- Waar mogelijk wordt gezocht naar vereenvoudiging van het waterbeheer en gewerkt aan een klimaatbestendige en robuuste inrichting van het watersysteem.
- De oevers van rivieren, vaarten, kanalen en plas-
sen zijn waar mogelijk openbaar toegankelijk. Om
oevers en water toegankelijk en beleefbaar te
houden is er geen ruimte voor verdere verdichting
(privatisering) van de oevers, direct grenzend aan
het water.
- Bewaken en herstellen van continuïteit van land-
schappelijke structuurdragers als veenstromen,
kanalen of -dijken waar nodig.



Kreek

Ambitions

- Versterken van de ecologische betekenis en landschappelijke expressie van de kreken in contrast met het regelmatige polderlandschap. Behoud en ontwikkeling van de eeuwen, aanleg van natuurlijke rietoevers.
- Waar nodig en mogelijk opheffen van ontbrekende schakels in het (vaar)netwerk van kreken en havenkanalen door de aanleg van nieuwe verbindingen (zie ook Voormalige kreek).

- Versterken van de beleefbaarheid en recreatieve betekenis door waar mogelijk paden langs krekken aan te leggen en krekken op te nemen in het recreatieve (kano)vaarnetwerk. De paden hebben een natuurlijk karakter en liggen onnadrukkelijk in het landschap. Behoud van de primaire functie voor de water aan- en afvoer en de ecologische randvoorwaarden staan bij deze ontwikkelingen voorop. Vooral de verstoring van vogels in deze smalle stroken kan de mogelijkheden beperken.
- Er wordt terughoudend omgegaan met opgaande beplanting langs de krekken om de openheid van de polders zo min mogelijk aan te tasten.
- Inzet op extra natuurontwikkeling bij de inlaatpunten voor de krekken ter versterking van de ecologische schakelpunten tussen binnen- en buitenwater. Hier liggen ook mogelijkheden voor helyofietewaterzuivering.



Waterrecreatie

Ambities

- Versterken van de recreatieve verbindingen met de andere eilanden en wateren in de delta zodat er een groot, afwisselend recreatief netwerk ontstaat.
- Versterken van het netwerk van havenkanalen en krekken door waar nodig en mogelijk verbindingen aan te leggen tussen kreekrestanten, afgesloten havenkanalen weer bevaarbaar te maken en ze op te nemen in het (kano)vaarnetwerk. Behoud van de primaire functie voor de water aan- en afvoer en de ecologische randvoorwaarden staan bij deze ontwikkelingen voorop.
- Inzet op de doorontwikkeling van de Binnenbedijkte Maas als kerngebied voor binnendijkse waterrecreatie, met behoud van de huidige zonering(zie ook Water als structuurdrager).

Conclusie

De ontwikkeling van drie vrijstaande woningen op het landgoed in plaats van 1 landhuis met 3 wooneenheden is niet in strijd met het gebiedsprofiel Hoeksche Waard. Voor het landschap liggen er met name ambities voor de krekken die de oost- en westgrenzen vormen van het landgoed.

Welstandsnota

Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/of gewenste locaties die tot zeer waardevol welstandsgebied horen. Het open polderlandschap en de historische dijklint zijn waardevolle plekken. Gevoel om dicht gezet te worden of te transformeren naar iets on herkenbaars.

Het plangebied maakt dan ook onderdeel uit van het buitengebied van de Hoeksche Waard wat bijzondere en waardevolle kenmerken en eigenschappen bezit. Hierdoor is dit gebied ook aangewezen als bijzonder welstandsgebied.

Polderlandschap

Het landgoed ligt het gebied 17. Polderlandschap. Het uitgangspunt bij ontwikkelingen in het polderlandschap is dat bij nieuwbouw in het polderlandschap landschappelijke inpassing erg belangrijk is. In verband met de openheid van het landschap is bijzondere aandacht vereist voor de positionering van bijgebouwen. Behouden van de cultuurhistorische waarde die met name gevormd wordt door monumentale boerderijen op beplante erven.

Conclusie

De landschappelijke inpassing is van belang.

Gebiedsindeling Hoekse Waard
17 Polderlandschap



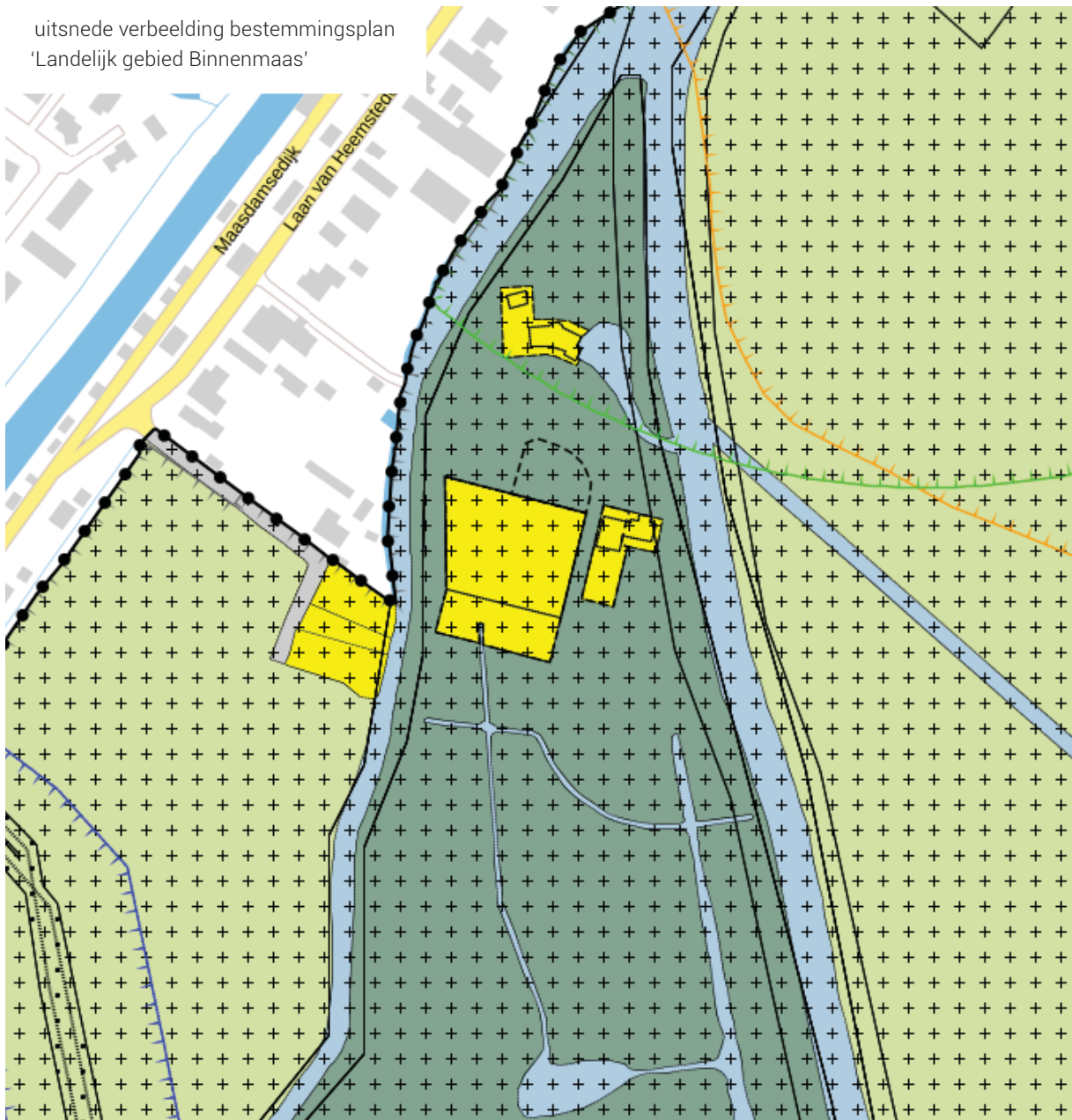
Bestemmingsplan

Voor de locatie geldt bestemmingsplan 'Landelijk gebied Binnenmaas'. In dit bestemmingsplan is een groot deel van het landgoed bestemd als natuur en de delen waar woningen staan hebben de bestemming wonen-landgoed. Ook het gedeelte waar de 3 woningen moeten komen heeft de bestemming wonen-landgoed. Op dit deel is tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen- landhuis' aangegeven. Dit betekent dat daar uitsluitend een landhuis is toegestaan met maximaal drie wooneenheden. De oppervlakte mag maximaal 1000 m² zijn en de gebouwen dienen voorzien te zijn van een flauwe dakhelling van minimaal 20° en maximaal 30°. de maximale goothoogte is 4 meter en de maximale bouwhoogte is 8 meter.

Conclusie

De ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan. Het betreft hier 3 vrijstaande woningen en niet één landhuis met drie wooneenheden. Er zal voor deze ontwikkeling afgeweken moeten worden van het bestemmingsplan.

uitsnede verbeelding bestemmingsplan
'Landelijk gebied Binnenmaas'



schetsmodel met drie vrijstaande
woningen



Schetsmodel

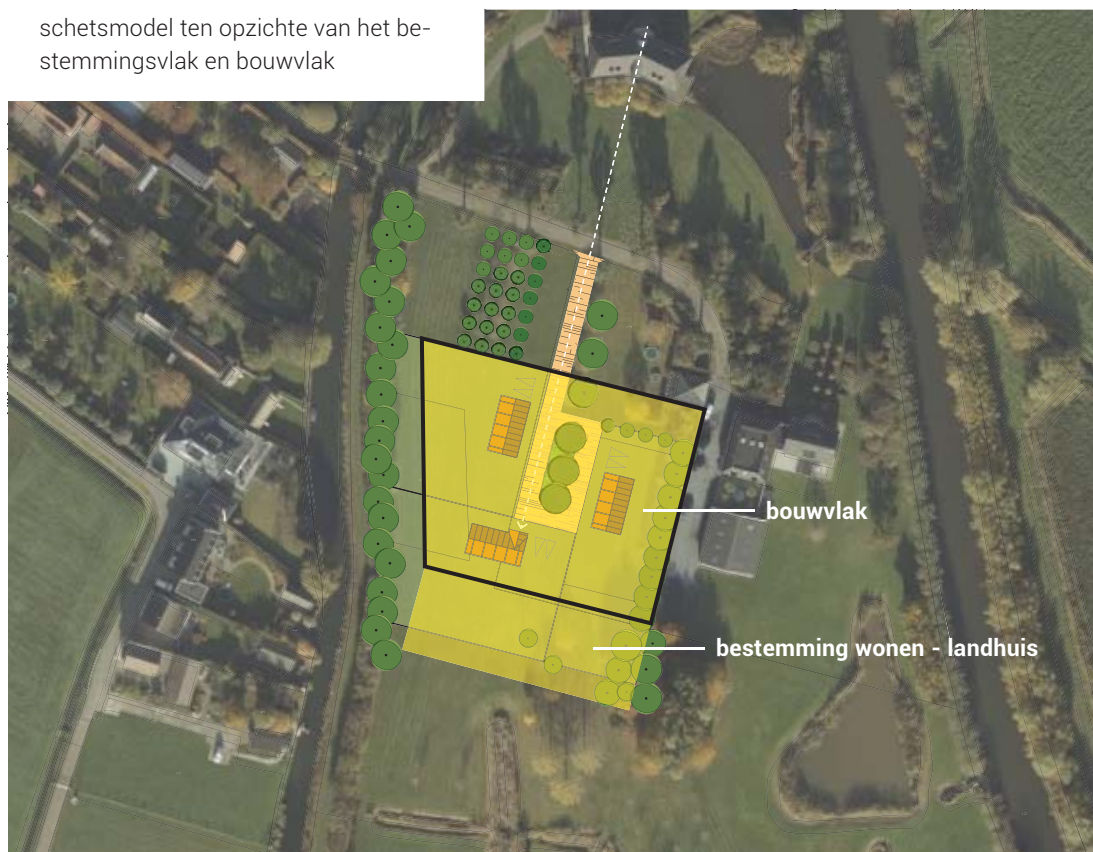
Voor de ontwikkeling van 3 woningen op het landgoed is een schetsmodel gemaakt. Dit model gaat uit van 3 kavels van circa 1500 m² met vrijstaande woningen ter plaatse van het bestemmingsvlak wonen. Het model gaat, in tegenstelling van het eerdere ontwerp voor het landhuis, een informele verkaveling zien. De woningen zijn gegroepeerd rondom een centraal erf. Dit centrale erf is bereikbaar via de oprijlaan vanaf de centrale ontsluitingslaan op het landgoed.

De laan naar het erf ligt in de primaire zichtas van het landgoed, waarin de huidige woning staat. Deze as over de laan krijgt een beëindiging bij de woning aan de kop van het erf. Deze wordt hiervoor voorzien van een accent. De andere twee woningen staan aan weerszijden van het erf. De oprijlaan naar het erf loopt langs de bestaande bomenrij. Deze bomenrij wordt doorgetrokken het erf op zodat de as een begeleiding krijgt op het erf. Aan de andere zijde wordt de boomgaard uitgebreid. Deze houdt afstand van de oprijlaan voor een open zicht op de eerste woning op het erf.

Er is gekozen voor een informele opzet, omdat dit meer flexibiliteit biedt bij de ontwikkeling van de woningen. Bij een informele opzet is er meer ruimte voor individuele invullingen dan bij een formele, symmetrische opzet.

Aan de westzijde liggen de kavels aan De Kreek. De kavels lopen tot aan het huidige struweel. De huidige oever met riet en ruigtevegetatie en het struweel zelf liggen tussen de kavels en De Kreek. De kavel aan de oostzijde grenst aan de ontsluitingslaan van het landgoed. Om te zorgen voor een groene overgang tussen het kavel de weg worden hier de bestaande bomen langs de weg aangevuld, zodat de hele zijerfgrens voorzien is van bomen.

schetsmodel ten opzichte van het bestemmingsvlak en bouwvlak



schetsmodel met drie vrijstaande
woningen



afmetingen kavels



Beeldkwaliteit

De essentie van een volwaardig landgoed is dat er een functionele en visuele samenhang bestaat tussen de opstallen en de terreinen. Er moet een hechte samenhang worden gecreëerd tussen de delen waaruit het landgoed is opgebouwd, zowel de samenhang tussen de 3 kavels waar inrichtingsplan betrekking op heeft als samenhang tussen deze 3 kavels en de rest van het landgoed waar het onderdeel van is. In deze paragraaf wordt per onderdeel toegelicht op welke manier die samenhang wordt bewerkstelligd en versterkt.

Uitgangspunt

Omdat de ontwikkeling van het landgoed destijds een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling was is hiervoor een bestemmingsplan opgesteld met daarbij ook een welstandsparagraaf. In deze welstandsparagraaf zijn onder andere de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gegeven:

- De bouwmassa's dienen zorg te dragen voor een versterking van de gekozen landschappelijke opzet van het landgoed en de karakteristiek van de omgeving (m.a.w. er wordt gevraagd de regionale identiteit te waarborgen).
- Het volume, de bebouwingshoogte, de bebouwingsrichting en de bebouwingsvorm is geënt op de historische streekeigen bebouwing.

Deze reeds opgestelde welstandsparagraaf is als uitgangspunt gebruikt voor de beeldkwaliteit voor de nieuwe opzet van de 3 woningen op het landgoed.

Beeldkwaliteitseisen

De algemene welstandscriteria en de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria zijn van toepassing (zie de welstandsnota van de gemeente Binnenmaas). De onderstaande beeldkwaliteitseisen zijn een nadere specificatie van de eisen voor de locatie.

Algemene beeldkwaliteitscriteria

- De drie woningen vormen samen een gebouwensemble dat de allure en uniciteit behorend bij een landgoed
- De 3 woningen hebben een duidelijke samenhang en hiërarchie ten opzichte van elkaar
- Het ontwerp van de woningen dient architectonisch voorbeeldig en hoogwaardig te zijn
- De karakteristiek van de oorspronkelijke, krachtige en karakteristieke bebouwing in de Hoeksche Waard bebouwing vormt derhalve een belangrijk uitgangspunt, c.q. de richtlijn, voor deze ontwikkeling van de woningen op het landgoed de Eeckelaar
- Historiserend bouwen wordt niet uitgesloten, daarbij wordt gevraagd om een juiste en een zorgvuldige interpretatie van de oorspronkelijke karakteristiek

Situering

Voor de onderlinge samenhang is de situering van de woningen van belang. Het beeld van 3 losse kavels met woningen dient vermeden te worden. De woningen worden vanwege de samenhang gesitueerd rond een gezamenlijk erf. Door de woningen vooraan de kavel te plaatsen komt de verbondenheid met het erf tot uiting. Door de woningen in de breedte te situeren wordt het erf omsloten door de bebouwing en de samenhang versterkt. Iedere woning speelt daarbij een eigen rol. De woning op kavel 1 is de entreewoning op het erf. Bij deze woning ligt de voor- en zijgevel vol in het zicht en zijn het visitekaartje van het erf. De woning op kavel 2 ligt centraal op het erf. Deze ligt in de zichtas over de oprijlaan. Omdat er een informele setting van het erf gewenst is ligt deze woning niet centraal in de zichtas, wel heeft deze woning een (hoek) accent in de zichtas. De woning op kavel 3 zorgt voor de omsluiting van het erf aan de oostzijde en versterkt op deze manier de samenhang op het erf.



Inspiratiebeelden



Beeldkwaliteitscriteria situering

- De woningen zijn in de breedte gesitueerd aan het erf en oriënteren zich daarop. Ze hebben hun voordeur aan het erf. Alleen kavel 1 kan een oprit naar de kavel vanaf de oprijlaan naar het erf.
- De woningen staan op een afstand van maximaal 6 meter van de oprijlaan / het erf
- Een te directe oriëntatie van de woning op kavel 2 en de oprijlaan, (uitgelijnd op de symmetrieas) op het tegenovergelegen grote woonhuis is zeer ongewenst, er ontstaat een wezensvreemde en ongewenste relatie tussen het te ontwikkelen landhuis en de bestaande grote woning. -
- Geen te formele opzet. Een strenge symmetrie wordt uitgesloten. Er wordt een meer ontspannen opzet gevraagd, eigen aan de karakteristiek van de bebouwing in de Hoeksche waard en afgestemd op de vorm en de landschappelijke inrichting van het landgoed.
- Er dient voorzien te worden in twee parkeerplaatsen op eigen erf. Deze dienen naast elkaar gesitueerd te worden, achter de voorgevellijn. De afmeting van de parkeerplaatsen is minimaal 5 meter diep en 5,5 meter breed.

Hoofdvorm/Massavorm

In de landschappelijke omgeving van het landgoed en de informele opzet passen zijn evenwichtige en helder hoofdvolumes, voorzien van een kap het meest passend. De gewenste allure van op het landgoed komt tot uitdrukking in de verfijnde eenvoud van de woningen. De hoofdvorm is per kavel duidelijk herkenbaar en is voor alle woningen gelijk: een rechthoekige hoofdvorm met een zadeldak. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt. Alleen de woning op kavel 2 is voorzien van een accent, deze ligt in de zichtlijn van de oprijlaan. Hierdoor wordt deze woning meer benadrukt dan de andere twee woningen aan het erf. Dit doet recht aan de positie van deze woning, centraal op het erf.

Beeldkwaliteitscriteria hoofdvorm/massavorm

- Evenwichtige en heldere massaopbouw en massacompositie, maximaal 2 bouwlagen met een kap(laag), e.e.a. afgestemd op de landschappelijke inrichting/ de maat en schaal van het landgoed.
- De bouw- en goothoogte niet hoger dan het bestemmingsplan (goothoogte maximaal 4 meter, nokhoogte maximaal 8 meter)
- De woningen zijn voorzien van een zadeldak, waarbij de nokrichting evenwijdige aan de voorgevel loopt
- De dakhelling is niet meer dan 45 graden
- De woningen zijn maximaal 18 meter breed en maximaal 12 meter diep, waar bij de woning altijd tenminste 1/3 breder is dan diep.
- De totale bebouwing (gebouwen en overkappingen) op een kavel heeft een footprint van maximaal 300m²
- Alleen de woning op kavel 2 is voorzien van een accent dat tot uitdrukking komt in het volume. Dit accent ligt in de zichtas van de oprijlaan.
- Er dient een redelijke verhouding te zijn tussen het bebouwd oppervlak van de woning en de bijgebouwen. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de woning).

Architectonische uitwerking, gevelaanzichten en detaillering

Voor de gewenste samenhang is het van belang dat de woningen in architectonische uitwerking op elkaar aansluiten. Om dit te organiseren geeft deze beeldkwaliteitseisen hier duidelijke richting aan. Er wordt gevraagd om een traditionele landelijke stijl, waarbij ook een moderne interpretatie is toegestaan. Een strenge symmetrische opzet is ongewenst vanwege de informele uitstraling. Staande gevelopeningen zijn het uitgangspunt vanwege de gevraagde allure, evenals een evenwichtige en voorname gevelopbouw en gevelcompositie. De detailleringen, profilering en plasticiteit passen bij de stijl. Er is sprake van een verfijnde detaillering, waarbij overdaad wordt vermeden.

Beeldkwaliteitscriteria architectonische uitwerking, gevelaanzichten en detaillering

- Traditionele landelijke stijl waarbij ook een moderne interpretatie is toegestaan (zie inspiratiebeelden)
- De gevelopbouw, de gevelgeleding en de gevelcompositie zijn evenwichtig (niet spanningsloos), voornamelijk, verhouden zich goed tot de gekozen bouwstijl en hebben een relatie met de streekeigen kenmerken en de gevraagde allure; o.a. staande gevelopeningen. Een streng symmetrische opzet is ongewenst.



Inspiratiebeelden



- Gevelvlakken met openingen, geen strookramen of geveldelen geheel van glas. Geen overhoekse raamopeningen
- Architectonische uitwerking en detaillering (o.a. profilering en afmetingen van kozijnen) afstemmen op de gekozen bouwstijl en de gevraagde allure
- Aandacht voor plasticiteit en de rijkdom van de materialen, profilering, etc.).
- Geen te uitbundige versieringen, toevoegingen of ornamenten (wezensvreemd voor de streek).
- Geen erkers aan de voorgevel (aan de overige gevels zijn erkers uit het oogpunt van de karakteristiek ongewenst).
- Geen dakloggia's en andere te zware aantastingen en toevoegingen aan de kap (geen woon(kamer) lagen in de kap).
- Bijgebouwen zijn uitgevoerd in dezelfde stijl als het hoofdgebouw

Kleuren en materialen

Voor een duidelijke samenhang geven is er voor de ontwikkeling van de drie vrijstaande woningen een kleuren en materialenpalet vastgelegd. De woningen krijgen gevels die in hoofdzaak wit zijn. Op deze manier wordt ook verbinding gelegd met de witte hoofd woning op het landgoed. De witte geveldelen kunnen worden aangevuld met houten delen (naturel houtkleur of natuurlijk vergrijsd) en gemetselde geveldelen (in lichte kleur (zand - bruin) in een gemêleerd palet). De daken zijn voorzien van antracietkleurige ceramische dakpannen, waarbij zonnepanelen in opgenomen zijn. Kozijnen zijn donker van kleur of in een tint passend bij de gevel (wittint, zandkleur of naturel hout).

Beeldkwaliteitscriteria kleuren en materialen

- Witte gevels (gestuukt, gekeimd), geen witte baksteen is het hoofdmateriaal
- Witte geveldelen kunnen aangevuld worden met houten delen of gemetselde geveldelen
- Houten geveldelen zijn naturel van kleur of natuurlijk vergrijsd
- Gemetselde geveldelen zijn licht van kleur, in zand/bruintinten, bij voorkeur in een gemêleerd palet
- Daken zijn voorzien van zwarte of antracietkleurige pannen (ceramisch), zodat zonnepanelen niet zo opvallen.
- Dakkapellen zijn uitgevoerd in een donkere kleur zodat ze terughoudend zijn in het dakvlak
- Kozijnen zijn donker van kleur (zwart, donkergrijs, antraciet) of in een kleur passend bij het gevelvlak

Erfinrichting

De inrichting van het erf dient het karakter van één landgoed te ondersteunen. Er mag geen sprake zijn van visueel opgedeelde kavels door schuttingen of andere erfafscheidingen. De inrichting van de kavels, de gedeelten waar privacy gewenst is dienen in samenhang met het geheel te worden ontworpen.

De toegang de kavels dient ontspannen te worden vormgegeven, niet te symmetrisch en formeel van opzet. De inrijpoort en de toegang tot het erf eenvoudig houden, in overeenstemming met het karakter van het landhuis en het landgoed.

